

## Landgericht Hamburg

Az.: 318 S 4/24

640 C 114/23

AG Hamburg-Harburg

Verkündet am 19.12.2024

Pinnow, JHSekr  
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle



## Beschluss

In der Sache

- 1) **Kirsten Paul**, Ehestorfer eg 173, 21075 Hamburg  
- Verfügungsklägerin und Berufungsbeklagte -
- 2) **Gunnar Queling**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg  
- Verfügungskläger und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **Hölter, Schröder, Holst**, Heimfelder Straße 114, 21075 Hamburg, Gz.:  
A-2/9845/23

gegen

- 1) **Wohnungseigentümergeinschaft Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg**, vertreten  
durch die Eigentümer Michael Schwegler und Eva-Marie Schwegler  
- Verfügungsbeklagte und Berufungsklägerin -
- 2) **Michael Schwegler**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg  
- Verfügungsbeklagter und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **Vogt & Reiners**, Schloßstraße 92, 22041 Hamburg, Gz.: P-000663-23 P/ja

beschließt das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 18 - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Rüter, den Richter am Landgericht Dr. Finke und die Richterin Zanner am 19.12.2024:

1. Von den Gerichtskosten I. Instanz haben die Verfügungskläger 20 % und die Verfügungsbeklagte zu 1) 80 % zu tragen. Die Verfügungskläger haben die außergerichtlichen Kosten des Verfügungsbeklagten zu 2) zu tragen. Die Verfügungsbeklagte zu 1) hat 80 % der außergerichtlichen Kosten der Verfügungskläger zu tragen. Im Übrigen haben die Parteien ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens haben die Verfügungsbeklagten zu 1) und 2) jeweils zur Hälfte zu tragen.
3. Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf € 2.000,00 festgesetzt.

## Gründe:

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91a Abs. 1, 516 Abs. 3 ZPO.

Nachdem der Verfügungsbeklagte zu 2) die Berufung zurückgenommen und die Verfügungskläger und die Verfügungsbeklagte zu 1) den Rechtsstreit in der Berufungsinstanz in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, war über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden.

Wird die Hauptsache übereinstimmend und uneingeschränkt für erledigt erklärt (§ 91a ZPO), hat dies zur Folge, dass ein im Verfahren erlassener Titel, über den noch nicht rechtskräftig entschieden worden ist, ohne weiteres entfällt (BGH, Beschluss vom 23.10.2003 – I ZB 45/02, BGHZ 156, 335, Rn. 30, juris). Die zu treffende Kostenentscheidung bezieht sich daher auf beide Instanzen, da der Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Harburg vom 08.11.2023 und das Urteil vom 15.12.2023, Az. jeweils 640 C 114/23, einschließlich der darin enthaltenen Kostenentscheidungen aufgrund der übereinstimmenden Erledigungserklärung entfallen.

Sofern man davon ausgeht, dass die Kostenentscheidung im Beschluss vom 08.11.2023 im Verhältnis zwischen den Verfügungsklägern und dem Verfügungsbeklagten zu 2) bestehen bleibt, weil in diesem Prozessrechtsverhältnis der Beschluss rechtskräftig geworden ist und keine übereinstimmenden Erledigungserklärungen vorliegen, ist die in diesem Beschluss enthaltene Kostenentscheidung lediglich deklaratorischer Art.

Unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes sind die Kosten nach billigem Ermessen für die I. Instanz in Übereinstimmung mit der Kostenentscheidung des Amtsgerichts im Beschluss vom 08.11.2023 und im angefochtenen Urteil vom 13.12.2023 wie tenoriert zu verteilen und für das Berufungsverfahren jeweils zur Hälfte von der Verfügungsbeklagten zu 1) und dem Verfügungsbeklagten zu 2) zu tragen.

### 1.

Die Kostentragungslast des Verfügungsbeklagten zu 2) für das Berufungsverfahren beruht auf § 516 Abs. 3 ZPO. Der Verfügungsbeklagte zu 2) hat die Berufung im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 20.11.2024 zurückgenommen, nachdem die Kammer ihn darauf hingewiesen hat, dass seine Berufung mangels Beschwer unzulässig war. Das Amtsgericht hatte den Antrag der Verfügungskläger auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen den Verfügungsbeklagten zu 2) mit Beschluss vom 08.11.2023 zurückgewiesen. Der Beschluss ist insoweit rechtskräftig geworden.

**2.**

Ohne das erledigende Ereignis wäre die Berufung der Verfügungsbeklagten zu 1) bei streitiger Fortsetzung voraussichtlich zurückzuweisen gewesen. Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht die einstweilige Verfügung vom 08.11.2023 bestätigt.

Die Verfügungskläger haben das Bestehen eines Verfügungsanspruchs und Verfügungsgrundes glaubhaft gemacht (§§ 935, 940 ZPO), insbesondere dass der Erlass der einstweiligen Verfügung gegen die Verfügungsbeklagte zu 1) zur Abwendung wesentlicher Nachteile nötig erschien.

a) Die Verfügungskläger haben ihre Beschlussersetzungsklage zutreffend gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet, die von den beiden übrigen Wohnungseigentümern, dem Verfügungsbeklagten zu 2) und dessen Ehefrau Eva-Marie Schwegler vertreten wird.

Die Beschlussersetzungsklage richtet sich gem. § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Diese wird gem. § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG durch die Wohnungseigentümer vertreten, weil sie keinen Verwalter hat. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, führt der Ausschluss des oder der klagenden Wohnungseigentümer in einem Beschlussklageverfahren von der nach § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG angeordneten Gesamtvertretung dazu, dass die Gemeinschaft in diesem Prozess durch die übrigen Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten wird (BGH, Versäumnisurteil vom 08.07.2022 – V ZR 202/21, Rn. 36, juris)

b) Die Befassung der Eigentümerversammlung mit dem Begehren der Verfügungskläger war hier entbehrlich.

Besondere Sachurteilsvoraussetzung der Beschlussersetzungsklage ist grundsätzlich, dass der klagende Wohnungseigentümer vor Klageerhebung erfolglos versucht haben muss, auf die von ihm begehrte Beschlussfassung der Gesamtheit der Wohnungseigentümer hinzuwirken (BeckOGK/Skauradszun, Stand: 01.09.2024, § 44 Rdnr. 48.2, beck-online).

Vorliegend haben die Verfügungskläger versucht, eine Beschlussfassung im Wege des Umlaufbeschlusses zu initiieren (vgl. E-Mail vom 24.10.2023, Anl. Ast. 15; Beschlussanträge Anl. Ast. 16). Die Verfügungskläger haben mit E-Mail vom 01.11.2023 (Anl. Ast. 17) festgestellt, dass der Umlaufbeschluss wegen fehlender Zustimmung des Verfügungsbeklagten zu 2) und dessen Ehefrau, Eva-Marie Schwegler, gescheitert sei.

Selbst wenn bei dieser Sachlage kein Negativbeschluss, sondern ein sog. Nichtbeschluss vorliegt (vgl. BeckOK WEG/Bartholome, 58. Edition, Stand: 18.10.2024, § 23 Rdnr. 99, beck-online), fehlt es nicht an der erforderlichen Vorbefassung der Eigentümerversammlung.

Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Beschlussersetzung fehlt trotz fehlender Vorbefassung immer dann nicht, wenn mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass der Antrag in der Eigentümerversammlung nicht die erforderliche Mehrheit finden wird, so dass die Befassung der Versammlung eine unnötige Förmerei wäre (BGH, Urteil vom 15.01.2010 – V ZR 114/09, Rn. 15 nach juris). So liegt der Fall hier. Die Verfügungsbeklagten wenden sich mit Vehemenz gegen das Begehren der Verfügungskläger, ihr Sondereigentum über den vorhandenen Heizkessel mit Wärme zu versorgen. Bei dieser Sachlage steht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit fest, dass der Antrag nicht die erforderliche Mehrheit gefunden hätte.

c) Eine gem. § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG notwendige Beschlussfassung ist unterblieben.

Die Beschlussersetzungsklage dient der gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung gemäß § 18 Abs. 2 WEG (vgl. BGH, Urteil vom 15.01.2010 – V ZR 114/09, BGHZ 184, 88, Rn. 21; Urteil vom 17.10.2014 – V ZR 9/14, BGHZ 202, 375, Rn. 9 f.; Urteil vom 04.05.2018 – V ZR 203/17, Rn. 9 - jeweils zu § 21 Abs. 4 WEG a.F.); durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz haben sich insoweit keine Änderungen ergeben (vgl. BGH, Urteil vom 16.09.2022 – V ZR 69/21, Rn. 8). Die Klage ist daher begründet, wenn der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf den seinem Rechtsschutzziel entsprechenden Beschluss hat, weil nur eine Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 82 zu § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG). Dafür kommt es auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung (vgl. BGH, Urteil vom 04.05.2018 – V ZR 203/17, Rn. 26) und damit auch in Übergangsfällen - wie hier - auf das neue materielle Recht an (vgl. BGH, Urteil vom 25.02.2022 – V ZR 65/21, Rn. 23; Urteil vom 16.12.2022 – V ZR 263/21, Rn. 20).

Diese Voraussetzungen lagen vor. Die Verfügungskläger hatten gegen die Verfügungsbeklagte zu 1) gem. § 18 Abs. 2 WEG einen Anspruch auf die Beschlussfassung, die Firma Arnold Rückert GmbH Heizungstechnik und Sanitär, Schmidts Breite 19, 21107 Hamburg oder einen anderen Heizungsfachbetrieb mit der Wiederinbetriebnahme der gemeinschaftlichen Heizungsanlage „vitogas 100“ (befindlich in dem in der Anlage K 1 zur Antragschrift vom 08.11.2023 mit einer gelben Umrandung gekennzeichneten Kellerbereich der Wohnungseigentumsanlage) bis zum

31.05.2024 zu beauftragen und sie - die Verfügungskläger - jeweils einzeln dazu zu ermächtigen, den Auftrag im Namen der Verfügungsbeklagten zu 1) zu erteilen, jedoch zunächst auf eigene Kosten.

aa) Der in Rede stehende Heizkessel steht im Gemeinschaftseigentum und dient derzeit zumindest noch der Versorgung des Sondereigentums der Verfügungskläger.

Gemäß § 5 Abs. 2 WEG sind Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Bei dem Heizkessel, dem Warmwasserkessel und dem Wärmemengenzähler handelt es sich um eine Anlage, die in Umsetzung der von den damaligen Wohnungseigentümern am 15.08.1998 geschlossenen Heizungsvereinbarung (Anl. Ag. 3) der Versorgung aller drei Eigentumseinheiten mit Heizwärme und Warmwasser diente und damit nicht sondereigentumsfähig ist (vgl. Kammer, Urteil vom 20.07.2016 – 318 S 123/15; Bärmann/Armbrüster, WEG, 15. Auflage, § 5 Rdnr. 39). Auch wenn bei der Aufteilung des Gebäudes in Wohnungseigentum noch keine zentrale Heizungsanlage vorhanden gewesen sein sollte, steht dies der rechtlichen Qualifikation der Heizungsanlage als Gemeinschaftseigentum nicht entgegen, da § 5 Abs. 2 WEG nicht danach unterscheidet, ob die Anlage, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dient, von Anfang an vorhanden war oder erst nachträglich eingebaut worden ist. Unerheblich ist auch, ob die Teilungserklärung derartige Anlagen als Sondereigentum qualifiziert, weil eine derartige Zuweisung zum Sondereigentum, die gegen die zwingende gesetzliche Bestimmung des § 5 Abs. 2 WEG verstößt, nichtig ist (Kammer a.a.O., unter Hinweis auf BGH, Urteil vom 25.10.2013 – V ZR 212/12, NJW 2014, 379, Rn. 7, zitiert nach juris; Urteil vom 26.10.2012 – V ZR 57/12, NJW 2013, 1154, Rn. 11, zitiert nach juris). Daher geht auch der Einwand der Verfügungsbeklagten zu 1) fehl, die Wohnungseigentümer könnten durch eine von § 5 Abs. 2 WEG abweichende Vereinbarung Gemeinschaftseigentum zu Sondereigentum erklären.

Ebenso wenig folgt die Kammer der Auffassung der Verfügungsbeklagten zu 1), dass sie nie einen Gasanschluss zu dem Gebäude besessen habe. Jedenfalls ab der Heizungsvereinbarung vom 15.08.1998 ist auch der für die Versorgung aller Einheiten durch den Heizkessel im Keller genutzte Gasanschluss als Gemeinschaftseigentum zu qualifizieren.

bb) An der rechtlichen Qualifikation ändert sich nichts durch den Umstand, dass der Heizkessel nach dem Vortrag der Verfügungsbeklagten zu 1) derzeit nur der Versorgung des Sondereigentums der Verfügungskläger mit Heizwärme und Warmwasser dient. So hat der

Verfügungsbeklagte zu 2) nach seinem Vortrag sein Sondereigentum im Souterrain eigenmächtig von dem Heizkessel getrennt. Zudem macht die Verfügungsbeklagte zu 1) geltend, dass das Sondereigentum der Miteigentümerin Eva-Marie Schwegler derzeit wegen eines Defekts in der Heizungssteuerung ohne deren Willen nicht von dem Heizkessel mit Heizwärme und Warmwasser versorgt werden könne.

Ein Heizkessel wird nicht dadurch wieder zu Sondereigentum, dass die anderen Einheiten ohne entsprechende Vereinbarung oder Beschlussfassung von diesem getrennt werden oder aufgrund von Defekten eine Beheizung vorübergehend nicht erfolgen kann. Ein Wohnungseigentümer kann sich nicht gegen den Willen der übrigen Wohnungseigentümer von der gemeinsamen Heizung abkoppeln und eine eigene Heizungsanlage errichten (Kammer, Urteil vom 20.07.2016 – 318 S 123/15 unter Hinweis auf OLG Düsseldorf, Beschluss vom 14.02.2003 – I-3 Wx 397/02, ZMR 2003, 953; Vandenhouten in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Auflage, § 5 Rdnr. 44).

cc) Entgegen der Auffassung der Verfügungsbeklagten zu 1) kann der Heizkessel nur dann wieder in Sondereigentum umgewandelt werden, wenn die Wohnungseigentümer die Beheizung ihrer Sondereigentumseinheiten entsprechend durch Beschluss oder Vereinbarung regeln, d.h. auch die Verfügungskläger zustimmen, nicht mehr von dem im Keller vorhandenen Heizkessel mit Heizwärme und Warmwasser versorgt zu werden. Die Kammer teilt die Auffassung des Amtsgerichts, dass die Verfügungsbeklagte zu 1) nicht hinreichend glaubhaft gemacht hat, dass die Verfügungskläger bei Erwerb ihres Wohnungseigentums von den Voreigentümern Jacobsen im Wege der Vertragsübernahme wirksam in die Heizungsvereinbarung vom 15.08.1998 eingetreten sind. Selbst bei Kenntnis des Bestehens der Vereinbarung würde ein bloßes Schweigen nicht für eine konkludente Zustimmung ausreichen.

Daher kann die Verfügungsbeklagte zu 1) nicht mit Erfolg geltend machen, dass die Verfügungskläger an den Heizungsvertrag gebunden seien und die darin enthaltene Regelung über die Rückkehr zu der selbständigen Versorgung jeder Einheit durch eine Etagenheizung hinnehmen müssten.

Etwas anderes ergibt sich für die eigentumsrechtliche Zuordnung auch nicht aus dem Umstand, dass nach der Behauptung der Verfügungsbeklagten zu 1) die Miteigentümerin Eva-Marie Schwegler inzwischen den Gasanschluss übernommen habe und daher im Außenverhältnis zum Gasversorger allein für die Kosten der Beheizung des Sondereigentums der Verfügungskläger aufkomme.

Die Verfügungsbeklagte zu 1) ist bis zu einer abweichenden Vereinbarung aller Wohnungseigentümer oder von der Eigentümerversammlung gefassten wirksamen Beschlüssen verpflichtet, die Beheizung des Sondereigentums der Verfügungskläger aufrechtzuerhalten, was beinhaltet, den Heizkessel zu Beginn der Heizperiode in Betrieb zu nehmen bzw. von einem Fachunternehmen in Betrieb nehmen zu lassen sowie ggf. die Betriebsbereitschaft im Falle von Defekten herzustellen. Die faktische Trennung des Sondereigentums der Verfügungskläger von dem Heizkessel, indem dieser in einem nicht betriebsbereiten Zustand belassen wird, ist nicht zulässig.

d) Zu Recht hat das Amtsgericht das Vorliegen der besonderen Voraussetzungen für den Erlass einer einstweiligen Verfügung in Form der Leistungsverfügung bejaht, da die getroffene Regelung des einstweiligen Zustandes gem. § 940 ZPO zur Abwendung wesentlicher Nachteile für die Verfügungskläger nötig erschien.

Dabei handelt es sich trotz des gegenüber § 935 ZPO anderen Wortlauts um das Erfordernis eines Verfügungsgrundes, wobei zwischen der Sicherungs- und der Regelungsverfügung insoweit keine grundsätzlichen Unterschiede bestehen. An einem Verfügungsgrund fehlt es, wenn der gleiche Erfolg im ordentlichen Prozessweg zu erzielen ist und vor allen Dingen dann, wenn keine besondere Dringlichkeit für eine sofortige Regelung vorliegt, wenn also dem Antragsteller auch mit einer späteren Realisierung seines Rechts gedient ist (MüKoZPO/Drescher, 6. Auflage, § 940 Rdnr. 10; Stein/Bruns, ZPO 23. Auflage, § 940 Rdnr. 7).

aa) Für eine sofortige Regelung lag die erforderliche besondere Dringlichkeit vor, da bei einem Klageverfahren im ordentlichen Prozessweg für die Verfügungskläger ein vollstreckbarer Titel vor Ablauf der Heizperiode, den das Amtsgericht hier auf Basis der Regelung in der Hausordnung (Anl. Ast. 18) mit Ende Mai angenommen hat, nicht erreichbar gewesen wäre und den Verfügungsklägern mit einer späteren Realisierung ihres Rechts nicht gedient wäre.

bb) Die Kammer schließt sich den Ausführungen des Amtsgerichts an, dass kein Fall der Selbstwiderlegung der Eilbedürftigkeit vorliegt, d.h. ein Verfügungsgrund nicht deshalb fehlt, weil die Verfügungskläger längere Zeit einen Rechtsverstoß oder eine Beeinträchtigung des Rechtsverhältnisses hingenommen und damit zum Ausdruck gebracht haben, dass keine Dringlichkeit für eine sofortige Sicherung (bzw. Regelung) besteht (vgl. MüKoZPO/Drescher, a.a.O.). Anlass zur Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe bestand für die Verfügungskläger erst durch die E-Mail des Verfügungsbeklagten zu 2) vom 23.09.2023 (Anl. Ast. 10), in der dieser erklärt hat, dass der gemeinschaftliche Heizkessel „zum dritten Mal wegen eines Defekts

ausgefallen“ sei, er sich aber „klar gegen eine Reparatur“ entschieden habe.

cc) Der Erlass der einstweiligen Verfügung gegen die Verfügungsbeklagte zu 1) war zur Abwendung wesentlicher Nachteile erforderlich. Zutreffend hat das Amtsgericht ausgeführt, dass eine zuverlässige Wärmeversorgung auch der Wohneinheit der Verfügungskläger einer Mindestanforderung an zeitgemäßes Wohnen entspreche. Gerade angesichts der aktuellen winterlichen Witterungsbedingungen sei den Verfügungsklägern ein Verzicht auf die Beheizung ihrer Wohnung oder eine Verweisung auf z.B. dezentrale, noch zu beschaffende Heizlüfter etc. offensichtlich (aus gesundheitlichen Gründen, aber auch zum Schutze der Bausubstanz) unzumutbar. Ohne eine angemessene Wärmeversorgung wäre die Gebrauchstauglichkeit ihrer Wohnung zu Wohnzwecken weitestgehend aufgehoben.

Die dagegen von der Verfügungsbeklagten zu 1) erhobenen Einwände überzeugen die Kammer nicht. Weder steht der Notwendigkeit der Regelungsverfügung entgegen, dass im Winter 2023/24 vergleichsweise milde Temperaturen herrschten, noch müssen sich die Verfügungskläger darauf verweisen lassen, dass sie in ihrem Sondereigentum mindestens eine E-Heizung betrieben und eine mittelbare Mitbeheizung erfolge, da wenigstens das Wohnzimmer der Erdgeschosswohnung anderweitig mit Holz beheizt werde und von der Beheizung der Erdgeschosswohnung stets auch eine Mittelwohnung profitiere. Die Verfügungskläger müssen weder für eine alternative provisorische Beheizung ihres Sondereigentums sorgen, noch Temperaturen in den Räumen ihres Sondereigentums von teilweise nur 14° C hinnehmen.

dd) Schließlich teilt die Kammer auch nicht die Einwände der Verfügungsbeklagten zu 1) hinsichtlich der vom Amtsgericht vorgenommenen Interessenabwägung.

Für die Entscheidung über die Notwendigkeit einer einstweiligen Regelung hat eine Abwägung der Interessen der Parteien zu erfolgen. Dabei ist zwar vom Interesse des Antragstellers an der beantragten Regelung auszugehen, doch sind auch die Interessen des Antragsgegners zu berücksichtigen. Insbesondere muss berücksichtigt werden, wie schwer die Anordnung in die Sphäre des Antragsgegners einzugreifen droht. Je intensiver dies der Fall ist, umso größer sind die Anforderungen, die an die Schlüssigkeitsprüfung und an die Glaubhaftmachung der entscheidungserheblichen Tatsachen zu stellen sind (Stein/Bruns, a.a.O., § 940 Rdnr. 12).

Wie bereits in der mündlichen Berufungsverhandlung am 20.11.2024 ausführlich erörtert worden ist, bestehen in dieser Wohnungseigentümergeinschaft zahlreiche, in vielfacher Weise voneinander abhängige und miteinander verzahnte Streitpunkte, die derzeit eine geordnete Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums weitgehend lahmlegen. Dies führt jedoch nicht

dazu, dass für die Frage der Aufrechterhaltung der Beheizung des Sondereigentums der Verfügungskläger durch den Heizkessel im Keller sämtliche anderen Streitfragen zwischen den Verfügungsklägern, dem Verfügungsbeklagten zu 2) und dessen Ehefrau Eva-Marie Schwegler einzubeziehen und rechtlich zu bewerten sind. Dies bezieht sich u.a. auf den Vorwurf, die Verfügungskläger sorgten durch ihr Verhalten dafür, dass der Verfügungsbeklagte zu 2) seine Wohnungen im Souterrain und im Dachgeschoss nicht nutzen könne, wobei zwischen den Parteien streitig ist, ob es sich bei den in Rede stehenden Räumen im Dachgeschoss wohnungseigentumsrechtlich überhaupt um Wohnräume handelt.

Die Verfügungsbeklagte zu 1) kann nicht mit ihrem Einwand durchdringen, dass bei der Interessenabwägung berücksichtigt werden müsse, dass die weitere Wohnungseigentümerin Eva-Marie Schwegler den Gasanschluss in der Hoffnung übernommen habe, dass auch für ihre Wohnung im Hochparterre wieder eine Beheizung durch die Anlage erfolgen könne, was aufgrund der durch die Verfügungskläger zerstörten Steuerung des Magnetschiebers in den letzten zwei Jahren nicht mehr möglich gewesen sei. Ein Gasgrundversorgungsvertrag sei zwischen ihr – der Verfügungsbeklagten zu 1) – und dem zuständigen Gasversorger nicht zustande gekommen, weil ein ordentlicher Vertrag mit der Eigentümerin Eva-Marie Schwegler bestehe. Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft Gas benötige, bestehe die Möglichkeit, einen weiteren Gasanschluss im Haus zu nutzen. Dagegen wenden die Verfügungskläger jedoch zu Recht ein, dass auf der Eigentümerversammlung vom 19.12.2017 (Anl. Ast. 19) die Übernahme des Gasvertrages durch die Verfügungsbeklagte zu 1) zum 01.01.2018 beschlossen und die damalige Verwalterin mit weiterem Beschluss vom 06.02.2018 ermächtigt worden sei, einen Gasliefervertrag zwischen der Verfügungsbeklagten zu 1) und dem Gaslieferanten Maingau zum 01.03.2018 abzuschließen. Sollte dieser Beschluss von der damaligen Verwalterin, der Miteigentümerin Eva-Marie Schwegler, nicht ausgeführt worden sein, geht dies nicht zu Lasten der Verfügungskläger. Sofern die weitere Miteigentümerin Eva-Marie Schwegler die Kosten für die Gaslieferungen für den im Gemeinschaftseigentum stehenden Heizkessel im Außenverhältnis zum Gasversorger allein trägt, hat sie die Möglichkeit, von der Verfügungsbeklagten zu 1) unter Vorlage der Abrechnungen des Versorgers Kostenerstattung zu verlangen. Unabhängig davon machen die Verfügungskläger geltend, dass sie vorgerichtlich der Miteigentümerin Eva-Marie Schwegler und dem Verfügungsbeklagten zu 2) die Übernahme des Gasanschlusses wie auch der Stromversorgung für den Heizkessel erfolglos angeboten hätten. Vor diesem Hintergrund hätte das Amtsgericht nicht im Rahmen des Erlasses der einstweiligen Verfügung anordnen müssen, dass die Verfügungskläger auch die Kosten des Gasbezugs auf zunächst eigene Kosten übernehmen müssen.

Entsprechendes gilt in Bezug auf die Stromversorgung für die Heizungsanlage. Soweit die Miteigentümerin Eva-Marie Schwegler derzeit im Außenverhältnis zum Stromversorger auch die Kosten für den Strom zum Betrieb des Heizkessels trägt, steht ihr ein Erstattungsanspruch gegen die Verfügungsbeklagte zu 1) zu. Im Übrigen obliegt es der Verfügungsbeklagten zu 1), im Wege der Beschlussfassung die Stromversorgung des Heizkessels so zu organisieren, dass der Betrieb sichergestellt wird und keine provisorische Notversorgung der Heizungsanlage mit Strom durch den Anschluss an den Stromkreis der Verfügungskläger notwendig wird.

Soweit die Verfügungsbeklagte zu 1) geltend macht, dass sie mangels eines bestellten Verwalters handlungsunfähig sei und daher bei Bestehen eines Gaslieferungsvertrages des Versorgers mit ihr die Gaslieferungen nicht bezahlen könnte, verkennt sie, dass sie im Außenverhältnis derzeit von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich vertreten wird (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG). Diese können in Bezug auf das Gemeinschaftskonto auch Kontoverfügungen beispielsweise in Form der Erteilung einer Einzugsermächtigung zu Gunsten des Gasversorgers vornehmen. Die Verfügungskläger haben unwidersprochen vorgetragen, dass sich auf dem Verwaltungskonto der Verfügungsbeklagten zu 1) ausreichende finanzielle Mittel befänden, um die Kosten der laufenden Gasversorgung zu bezahlen.

Entgegen der Auffassung der Verfügungsbeklagten zu 1) ist nicht glaubhaft gemacht, dass die Verfügungskläger die Beheizung des Sondereigentums der Miteigentümerin Eva-Marie Schwegler treuwidrig verhindern würden, indem sie die Steuerung eines Magnetschiebers zerstört hätten. Sofern hier ein Teil der Steuerung der Heizungsanlage defekt ist und dies dazu führt, dass das Sondereigentum der Miteigentümerin Eva-Marie Schwegler nicht mehr durch den gemeinschaftlichen Heizkessel beheizt werden kann, müssten die Wohnungseigentümer entsprechende Beschlüsse fassen, um die Beheizung zu ermöglichen.

ee) Die einstweilige Verfügung gegen die Verfügungsbeklagte zu 1) führte nicht zu einer unzulässigen Vorwegnahme der Hauptsache. § 938 ZPO erlaubt alle Maßnahmen, die zur Erreichung des Sicherungszwecks erforderlich sind, auch wenn das Gebot effektiven Rechtsschutzes zwingt, sie der Hauptsache anzunähern (MüKoZPO/Drescher, a.a.O., § 938 Rdnr. 11). So liegt der Fall hier. Im Übrigen hat das Amtsgericht die einstweilige Verfügung zeitlich bis zum Ende der Heizperiode (nach dem Inhalt der Hausordnung) befristet und zudem angeordnet, dass die Verfügungskläger zwar jeweils einzeln ermächtigt sind, den Auftrag im Namen der Verfügungsbeklagten zu 1) zu erteilen, jedoch zunächst auf eigene Kosten. Dies ist nicht zu beanstanden.

ff) Soweit die Verfügungsbeklagte zu 1) im Termin zur mündlichen Berufungsverhandlung eingewandt hat, dass die jährlich wiederkehrende Beantragung derartiger einstweiliger Verfügungen die Verfügungsbeklagte zu 1) rechtlos stelle, da eine rechtskräftige Entscheidung über die Aufrechterhaltung oder Aufhebung der einstweiligen Verfügung nicht bis zum Ablauf des Geltungszeitraums vorliegen werde und sodann immer Erledigung eintrete, handelt es sich bei dem vorliegenden Rechtsstreit um das erste einstweilige Verfügungsverfahren dieser Art, über das die Kammer - nach übereinstimmender Erledigungserklärung bzw. Berufungsrücknahme nur noch hinsichtlich der Kosten - zu entscheiden hat. Von daher stellt sich im Rahmen dieses Berufungsverfahrens nicht die Frage, wie damit umzugehen wäre, wenn die Verfügungskläger in jedem Herbst wieder eine inhaltlich gleichlautende einstweilige Verfügung gegen die Verfügungsbeklagte erwirken würden.

### 3.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren ist in Übereinstimmung mit der nicht angegriffenen Streitwertfestsetzung des Amtsgerichts erfolgt, wobei die Kammer berücksichtigt hat, dass Gegenstand des Berufungsverfahrens nur der gegen die Verfügungsbeklagte zu 1) gerichtete Antrag war. Dessen Wert schätzt die Kammer auf € 2.000,00 (§ 49 GKG).

## Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Landgericht Hamburg  
Sievekingplatz 1  
20355 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de) verwiesen.

Rüther  
Vorsitzender Richter  
am Landgericht

Dr. Finke  
Richter  
am Landgericht

Zanner  
Richterin



Für die Richtigkeit der Abschrift  
Hamburg, 19.12.2024

Pinnow, JHSekr  
Urundsbeamter der Geschäftsstelle

